

TAKARÉK DOLLÁR INGATLAN ALAPOK ALAPJA

HAVI PORTFÓLIÓJELENTÉS 2022. SZEPTEMBER

Alap bemutatása

Az Alap célja: a Befektetők számára hosszú távú tőkenövekedést biztosítson minél alacsonyabb kockázat vállalása mellett. Az Alap befektetési céljait elsősorban ingatlanalapok által kibocsátott befektetési jegyek vásárlásával kívánja elérni. Az Alap eszközeinek legalább 80%-át Magyarországon forgalomba hozott ingatlanalapok befektetési jegyeibe, a fennmaradó legfeljebb 20%-át pedig hitelintézeti betétekbe és betétjellegű eszközökbe, illetve a Magyar Állam, az EGT vagy az OECD tagállam kormánya, belföldi és külföldi társaságok vagy egyéb jogalanyok által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba fekteti. Az Alap számára engedélyezett a származtatott ügyletek alkalmazása azzal, hogy az Alap származtatott ügyletet kizárólag fedezeti célból köthet.

Alap főbb adatai	2022.09.30.
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,149117 USD
Alap fajtája	Értékpapír befektetési alap
Alap típusa	Nyilvános, nyíltvégű, határozatlan idejű
ISIN kód	HU0000720792
Alapkezelő neve	Diófa Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve	MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.
Elsődleges forgalmazó	MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.
Referenciaindex	Nincs
Befektetési jegy devizaneme	Dollár
Nyilvános folyamatos forgalmazás kezdete	2018. augusztus 1.
Összesített nettó eszközérték	6 420 771 USD
Elszámolási nap	T+2 nap
Ajánlott minimum befektetési időtáv	min. 1 év

Kockázati profil



1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Kockázati mutatók

Nettó összesített kockázati kitétség	100,00%
Szórás*	0,93%

*Az Alap indulása óta, heti adatokból számolva, évesítve

Alap teljesítménye**

	2018***	2019	2020***	2021***	2022.09.30.***	Indulástól****
Alap	1,24%	5,38%	5,01%	2,51%	0,06%	3,39%

**Forgalmazási, számlavezetési költségek és kamatadó levonása előtti, az alap működési költségeivel csökkentett nettó hozamok.

*** Nominális hozamok, adott naptári évre.

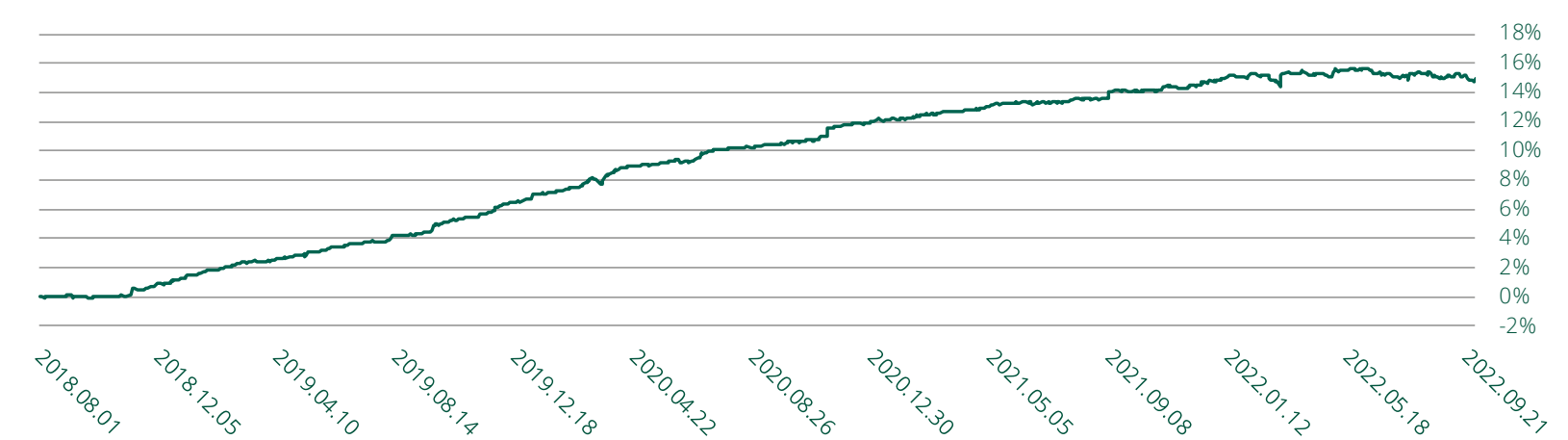
**** 2018.08.01 – 2022.09.30 időszakra számított, évesített adat.



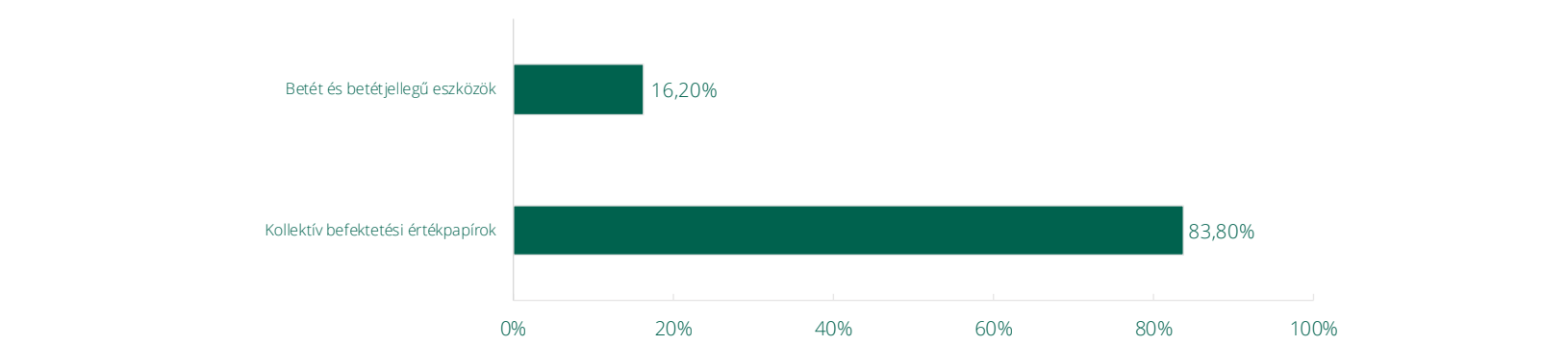
10%-nál nagyobb arányú eszközök

MPTI Befektetési jegy A (TER: 2,15%¹)

Alap teljesítménye a folyamatos forgalmazás kezdetétől



Alap portfóliójának összetétele



Piaci jelentés

Az elmúlt hónapban továbbra is negatív hangulatban telt a kereskedés a nemzetközi tőzsdéken, miután az amerikai infláció a vártnál kevésbé csökkent és többen a Fed döntéshozói közül is kihangsúlyozta, hogy a kamatemelési ciklus határozott lépésekkel folytatódik. Ennek hatására az amerikai 10 éves államkötvény hozama 4% közelébe emelkedett. Azonban figyelembe véve az inflációs kilátásokat, még ez sem tekinthető magasnak. Nagy-Britanniában az új angol kormány a magasabb jövedelműeknek kedvező adócsökkentést jelentett be (amiből azóta ki is hátrált), aminek hatására az angol font tovább gyengült, az angol 10 éves állampapír hozama 4,5% fölé emelkedett. Mivel az angol nyugdíjalapok óriási angol kötvény tőkeáttételes pozíciói miatt érdemi veszteségük halmozódott fel, ezért félő volt, hogy a margin call-ok miatt további érdemi hozamemelkedés következhet be. Emiatt az angol jegybank újraindította a kötvénylvásárlási programját. Olaszországban a szélsőjobboldali jelölt pártja nyerte a választásokat, másnap az EKB elnöke kijelentette, hogy azok az országok, amelyek gazdaságpolitikai hibát követnek el, nem számíthatnak a jegybank segítségére. Az olasz 10 éves kötvényhozama 4,7%-ra emelkedett, ami már közel van az európai adósságválság közeli szintekhez, ráadásul az olasz államadósság 150%. Az elmúlt napokban az Északi-Áramlat 1. és 2. vezetéket is támadás érthette és ezáltal használhatatlanná váltak. A gáz ára a volatilitás megnövekedésén kívül egyelőre nem volt érdemi hatása. Az Európai Bizottság több javaslatot is letett az asztalra, ami az energiapiaci helyzet javítását szolgálja. A megújuló energiával áramot termelő cégek esetén ársapka, az olajipari cégekre extraprofit adó, a likviditási problémával küszködő energetikai szereplőknek pedig pénzügyi segítség, likviditás biztosítása. Felmerült, hogy a gázra is ársapka legyen kivétel, azonban végül ezt elvetették. Az EKB 75 bázisponttal, 1,5%-ra emelte a betéti kamatot és a piaci árazások alapján jövőre 2,5% lehet az alapkamat. Az ülés utáni napokban felröppent a hír, hogy az EKB elkezdheti a mennyiségi szigorítást is, azaz a kötvénylvásárlási programokkal felduzzasztott mérlegének leépítését. Egyelőre erről azonban hivatalos döntés még nem született. A bejövő adatokat tekintve az amerikai termelői infláció 9,8%-ról 8,7%-ra csökkent, a kiskereskedelmi forgalom továbbra is erős, ahogy a munkapiac is. Az euróövezetben a júliusi ipari termelés hó/hó alapon 2,3%-kal esett, a feldolgozóipari és szolgáltatószektori beszerzési menedzserindexek is tovább romlottak, ahogy más gazdasági hangulatindexek is. A munkanélküliségi ráta 6,6%-on maradt, azonban az infláció elérte a 10%-ot, a maginfláció pedig 4,8%-ra emelkedett, 4,3%-ról. Összességében a bejövő adatok alapján az látszik, hogy az USA gazdasága továbbra is erős, bár lassul, de az infláció a vártnál lassabban emelkedik. Az Euróóza esetében azonban a magas gázárak miatt a gazdasági kilátások gyorsan romlanak, de ezzel együtt az inflációs nyomás is egyre aggasztóbb. Az elmúlt két hétben összességében a nemzetközi indexek közül az S&P 500 8%-kal, a Stoxx 50 6,3%-kal esett, míg az MSCI feltörekvőpiaci indexe 8,6%-kal csökkent. A dollár az euróval szemben 0,95 közelébe erősödött, de az elmúlt napokban 0,98 közelébe gyengült vissza. Magyarországon a hónap első felében az EURHUF árfolyama 409 felett is járt, miután az Európai Parlament negatív hangvétellű jelentést tett közzé a magyar demokrácia állapotáról és reális lett a veszélye annak, hogy forrásokat tarthatnak vissza, vagy egy részét akár örökre elveszítheti Magyarország. A forint gyengülése tovább folytatódott, miután az MNB a kamatdöntő ülésen 11,75%-ról 13,00%-ra emelte az alapkamatot és ezzel együtt bejelentette, hogy mivel a 12 hónapra előretekintő inflációs várakozásaik már kedvezőek, ezért lezártnak tekintik a kamatemelési ciklust. A bejelentés hatására – kombinálva a kedvezőtlen globális piaci hangulattal – a forint árfolyama 420 fölé gyengült az euróval és 435 fölé a dollárral szemben. Egy csütörtöki háttérbeszélgetésen Virág Barnabás, az MNB alelnöke már óvatosabban fogalmazott és a kamatemelési ciklus vége helyett inkább csak egy szünetről beszélt, ahol a jegybank időt hagy annak, hogy az eddigi kamatemelések kifejthessék a hatásukat. Bár a rövid hozamok 13% környékére emelkedtek, azonban a 6x12 FRA jelenleg is 13,96%, ami afelé mutat, hogy a piac egyelőre nem zárja ki, hogy további kamatemelésekre legyen szükség. A közzétett inflációs jelentés alapján 2022-ben az átlagos infláció 13,5-14,5% lehet, míg 2023-ban 11,5-14,0% és csak 2024-ben csökkenhet a cél közelébe. A gazdasági növekedés pedig 2022-ben 3,0-4,0%, míg 2023-ban 0,5-1,5%-ra csökkenhet. Ugyanakkor a jegybank is kifejtette, hogy az inflációs előrejelzéssel kapcsolatban továbbra is nagy a bizonytalanság. A bejövő adatokat tekintve az építőipari termelés júliusban év/év alapon 3%-kal nőtt, az augusztusi munkanélküliségi ráta 3,3%-ról 3,4%-ra emelkedett, míg a termelői árindex 43,4%-ra nőtt. A második negyedévben a folyó fizetési mérleg hiánya 2,6 milliárd euró volt, ami a magas energiaáraknak és az EU-s pénzek hiányának köszönhető. Az elmúlt hónapban a CETOP index árfolyama 11,2%-kal csökkent, míg a BUX-é 9,6%-kal került lejjebb. A magyar blue chipek közül az OTP árfolyama 6,9%-kal, a MOL-é 12,5%-kal, a Richter-é 8%-kal, míg az MTelekom-é 12,6%-kal csökkent. A 3 hónapos diszkontkincstárjegy hozama 357 bázisponttal emelkedett, míg az egy éves 329 bázisponttal került feljebb. A 3 éves állampapír hozama 78, a 10 évesé 95 bázisponttal emelkedett.

Az Alap múltbeli teljesítménye, hozama nem jelent garanciát a jövőbeni teljesítményre, hozamra. Jelen kiadvány nem minősül ajánlattételnek vagy befektetési tanácsadásnak! Az Alap forgalmazásával (vétel, tartás, visszaváltás) kapcsolatos költségek az Alap Kezelési Szabályzatában, a forgalmazási helyeken, valamint a Kiemelt Befektetői Információból megismerhetők. Az Alap befektetési politikájáról, forgalmazási költségeiről és a lehetséges kockázatairól részletesen tájékozódjon az Alap forgalmazás helyein található hivatalos tájékoztatójából és Kezelési Szabályzatából, a Forgalmazó által közzétett Hirdetményből, valamint a Kiemelt Befektetői Információból.

¹ Teljes költség mutató. A mutató a saját alapok tekintetében tüntetjük fel.